



Collegevoorstel

Datum collegevergadering: 16/04/2019

Datum 23 april 2019
Voorstel van E van de Ven
Afdeling Ruimte
Openbaar ja
Portefeuillehouder J.C.J. Beemsterboer
Domein Ruimte en Economie
Behandeld in MT nee
Registratienr. 19.019242
Onderwerp ontwerp-bestemmingsplan Helmweg 10 Callantsoog

Gegevens ingekomen brief

Afzender P.J. Vos
Datum 25 augustus 2016
Registratienr. C-16-0079

Collegebesluit

1. In te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan "Helmweg 10, Groote Keeten 2. Het ontwerpbestemmingsplan "Helmweg 10, Groote Keeten ter inzage te leggen.

Publiekssamenvatting

Burgemeester en wethouders hebben besloten om het ontwerp-bestemmingsplan Helmweg 10 te Callantsoog vast te stellen voor de realisatie van een hotel met 60 kamers. Het geldende bestemmingsplan sluit de bouw van een hotel op deze locatie uit. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om in te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp ter inzage te leggen voor zienswijzen

Gevraagde besluit:

1. In te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan "Helmweg 10, Callantsoog";
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Helmweg 10, Callantsoog ter inzage te leggen.

Inleiding

Aanleiding

De initiatiefnemer wil op de locatie Helmweg 10 in Callantsoog een hotel met 60 kamers realiseren. Het huidige bestemmingsplan heeft de bestemming 'Agrarisch'. De bestemming wordt 'Horeca-Hotel' en 'Groen'. Op 8 februari 2017 heeft uw college op grond van de uitgebrachte adviezen een positief besluit genomen op de aanvraag van de initiatiefnemer om het bestemmingsplan te herzien.

Bestuurlijk belang

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan in procedure te brengen. Uw college heeft een positief besluit genomen op de conceptaanvraag, waarbij u heeft geoordeeld dat door de vervanging van de bestaande gebouwen die door jarenlange leegstand in zwakke staat verkeren, in een hotel met groenvoorziening de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De realisatie van een hotel met 60 kamers zorgt voor een aantrekkelijke locatie voor toeristen die bij uitstek de rust, ruimte en de kust opzoeken en omwonenden.

Kader

- Het vigerend bestemmingsplan is 'Buitengebied Zijpe'. De gronden hebben de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 6', 'Waterstaat - Waterkering' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone - bollenconcentratiegebied' en 'weidevogelleefgebied'. De realisatie van een hotel is in strijd met de bestemming.
- Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkeling. Initiatieven worden beoordeeld op de nieuwe situatie en bekeken wordt of dit initiatief leidt tot een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

Argumentatie

Uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft onderzoeken aangeleverd ter onderbouwing van zijn verzoek, te weten:

- een studie hoe het hotel het best in het landschap kan worden ingepast;
- een rapport over de haalbaarheid van de hotelontwikkeling op deze locatie;
- een advies over de natuurwaarden;
- een archeologisch onderzoek.

Op grond van deze onderzoeken zou een hotel op deze locatie een aanvulling zijn voor de recreatieve voorzieningen in de regio. Het bestemmingsplan is op voorhand niet onuitvoerbaar. Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin het verhaal van de kosten van vergoeding voor geleden planschade wordt geregeld. Op de locatie worden 70 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee het voldoet aan het gemeentelijk beleid. In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen in de woning en de schuur en beschermde diersoorten als de bunzing en de hermelijn in het plangebied moet nog plaatsvinden. In september 2019 zullen de resultaten van dit onderzoek bekend zijn. Op basis van het onderzoek kan worden bepaald of het plan uitvoerbaar is in het kader van de soortenbescherming van de Wet natuurbescherming. De uitkomsten van het onderzoek zullen bij de besluitvorming in de gemeenteraad worden betrokken.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

De thans geldende agrarische bestemming kan niet worden voortgezet bij gebrek aan bedrijfsopvolging. De boerderij met de twee bedrijfsgebouwen zijn verlaten en in vervallen staat. De initiatiefnemer wil de bestaande bebouwing slopen en een hotel bouwen. Een deel van de beschikbare grond wordt als 'Groen' bestemd. Het terrein zal in samenhang met de landelijke omgeving worden ontwikkeld. Het groene gedeelte blijft vooral een open landschap met enige verruwing.

Het project behelst een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Met de transformatie van het perceel aan de Helmweg 10 wordt gehandeld in lijn met de strekking van de ladder: het tegengaan van leegstand. Het project voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Maatschappelijk draagvlak

Het te realiseren hotel heeft een vernieuwend concept. Het heeft geen receptie en restaurant.

Het tegenoverliggende restaurant en partycentrum "Brekers" kan en wil hierin voorzien. Hierdoor is geen sprake van concurrentie tussen het hotel en "Brekers" maar van samenwerking en gezamenlijk belang.

Financiële consequenties

De kosten voor de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van de kosten van vergoeding wegens geleden planschade wordt geregeld. De kosten van de ambtelijke uren zijn gedekt door het heffen van leges. Het voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

Communicatie van het besluit

Het planvoornemen is in het vooroverleg met de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier besproken. De provincie heeft positief gereageerd. Het plan gaat mogelijk nog via de ARO voor advies. Het HHNK heeft instemmend gereageerd. Het ontwerpbestemmingsplan zal aan de provincie en het HHNK worden gezonden.

De initiatiefnemer zal per brief geïnformeerd worden over het collegebesluit en de vervolgstappen.

Een kennisgeving van uw besluit wordt, volgens de wettelijke procedure gedaan via overheid.nl (staatscourant en gemeenteblad). Het ontwerpbestemmingsplan wordt geplaatst op ruimtelijkeplannen.nl

Realisatie van het besluit

Na dat het besluit door uw college is genomen, zal het plan ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode van terinzagelegging kan door iedereen zienswijzen worden ingediend. Eventuele zienswijzen zullen in een nota worden beantwoord. Na de termijn voor terinzage ontvangt uw college een nieuw voorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan, met inachtneming van eventuele zienswijzen.

Meegezonden bijlagen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Helmweg 10, Callantsoog' bestaande uit regels, verbeelding, toelichting en bijlagen.